

Immobilienfinanzierung

Mit der Familie zur Traumliegenschaft

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden lässt sich für immer weniger Haushalte erfüllen. In vielen Fällen wäre dies dennoch möglich. Die Lösungen haben jedoch unterschiedliche Konsequenzen.

von Michael Schäfer

26.1.2016



Ohne finanzielle Unterstützung aus der Verwandtschaft bleibt der Traum vom Eigenheim oft unerfüllt. (Bild: Alessandro Della Bella / Keystone)

Als Käufer eines Eigenheims hat man es schon einfacher gehabt als dieser Tage. Zwar locken seit geraumer Zeit historisch äusserst attraktive Hypothekarkonditionen, den Traum der eigenen vier Wände zu realisieren. Eine Reihe von Faktoren und Entwicklungen erschweren dies allerdings in zunehmendem Mass. So sind die Preise von Wohneigentum hierzulande über Jahre deutlich schneller gestiegen als die Löhne und Gehälter. Zudem wurden in jüngerer Zeit zur Abkühlung des in der Sicht von Regulatoren und anderen heisslaufenden Immobilienmarkts einige Vorschriften (etwa zur Beibringung der mindestens geforderten 20% Eigenkapital, zur Amortisation der Hypothek oder zur Bewertung der Immobilie) verschärft. Gleichzeitig ist so manche Bank aufgrund strengerer Eigenkapitalregeln bei der Hypothekenvergabe restriktiver geworden.

Steigende Ablehnungsquote

Zu allem Überfluss profitieren Kunden bei der Frage, ob sie einen Kredit auch dauerhaft tragen können, gar nicht von den niedrigen Zinsen. Die Hypothekergeber unterstellen bei der Berechnung der Tragbarkeit nämlich einen fiktiven Zinssatz von meist 5%. Ein Kreditantrag wird in der Regel nur dann gutgeheissen, wenn die auf dieser Basis kalkulierten Zinsen zuzüglich Amortisationen und Nebenkosten der Immobilie maximal ein Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen.

In der Konsequenz können sich trotz äusserst günstigen Finanzierungsbedingungen immer weniger Haushalte eine Wohnung mit einer gewissen Grösse an einer gegebenen Lage leisten. Dies spiegelt sich unter anderem in gestiegenen Quoten abgelehnter Hypothekaranträge. Laut Stefan Heitmann, CEO des Hypothekar- und Vorsorgespezialisten MoneyPark, erzählen die Durchschnittszahlen – derzeit lehnen die Kreditgeber jede zwanzigste Finanzierungsanfrage aufgrund mangelnder Tragbarkeit ab – jedoch nicht die ganze Wahrheit.

Ungefähr doppelt so hoch sei nämlich die Ablehnungsquote bei älteren Kreditnehmern, da die Banken dann häufig die Tragfähigkeit anhand des zu erwartenden Renteneinkommens berechnen. Die Konsequenz: Bei Ablehnung einer Anschlussfinanzierung droht im schlimmsten Fall der Verlust des Eigenheims. Aber auch bei

jungen Kaufinteressenten werde die Zahl jener unterschätzt, die von den höheren Hürden betroffen sind. Zahlreiche Haushalte würden nach Evaluierung ihrer Situation gar keinen Antrag stellen und den Traum vom Eigenheim erst einmal begraben. Oder sie weichen auf ein bezahlbares Objekt aus, das kleiner ist als ursprünglich geplant oder sich an einer erschwingeren Lage befindet.

Solidarität und Bürgschaft

In etlichen Fällen lässt sich der Kauf der favorisierten Liegenschaft jedoch trotz allen Erschwernissen realisieren. Mangelt es an Eigenkapital, hilft häufig die Familie, die entsprechende Finanzlücke zu schliessen, sei es durch eine Schenkung, einen Erbvorbezug oder ein (oft zinsloses) Darlehen. Diese Alternativen sind auch den meisten Betroffenen bekannt. Bei MoneyPark hat man jedoch die Erfahrung gemacht, dass, wenn die Finanzierung «nur» an der Tragbarkeit scheitert, die Mehrheit der Kaufinteressenten die dafür geeigneten Lösungen nicht kennt. Diese bestehen entweder in einer solidarischen Haftung oder in einer Bürgschaft, und auch hier spielt die Familie in den meisten Fällen die entscheidende Rolle.

Erstere komme in der Regel dann infrage, wenn miteinander verwandte Parteien unter einem Dach wohnen wollen und die Hypothek gemeinsam aufnehmen. Dies entspreche immer häufiger dem Wunsch der Kunden. Viele junge Familien schätzen es, wenn die Grosseltern sie massgeblich bei der Betreuung der Kinder unterstützen. Die ältere Generation kann ebenso davon profitieren, wenn die erwachsenen Kinder zu ihnen ziehen. Durch die gemeinsame finanzielle Kraft lässt sich nicht nur die drohende Aufgabe des Eigenheims abwenden, auch Sanierungen oder Ausbauten sind leichter finanziert, für die die Bank andernfalls aufgrund einer mangelnden Tragbarkeit keine zusätzlichen Gelder gesprochen hätte.

Eine Bürgschaft werde häufig gewählt, wenn die Bürgen nicht zusammen mit den Kreditnehmern leben wollen, sagt Heitmann. Hier ist es auch möglich, die Haftung auf einen niedrigeren Betrag zu beschränken, während bei der solidarischen Haftung alle Hypothekarneher jeweils für die gesamte Kreditsumme inklusive der Zinsen geradestehen. Dies bedeutet auch, dass die Bank theoretisch nach ihrem Gutdünken auf einen oder mehrere Solidarschuldner zugehen kann, falls die Hypothek nicht wie geplant bedient wird.

Die zusätzlichen Schuldner bzw. Bürgen verbessern in der Regel die Position des Kreditgebers. Vielfach honorieren dies die Banken, indem sie ihren Kunden bessere Konditionen einräumen, was vorab für die solidarische Haftung gilt. Einzelne Institute verlangen für die genannten Geschäfte jedoch grundsätzlich höhere Zinsen, während andere solche Lösungen erst gar nicht anbieten. Ein bei Hypotheken stets angebrachter Vergleich und eine fundierte Beratung tun hier also besonders not.

Ebenso wichtig wie die Regelungen mit der Bank sind aber auch die Vereinbarungen, welche die Familienangehörigen miteinander abschliessen. Juristische Experten wie Rechtsanwältin Irene Späni von der Kanzlei Trachsel Bortolani Partner raten den beteiligten Parteien, klare schriftliche Abmachungen zu treffen. Die auf Familien- und Erbrecht sowie allgemeines Vertragsrecht spezialisierte Rechtsanwältin betont, dass es wichtig sei, sich vorab auch über die rechtlichen Folgen einer Vereinbarung im Falle des Todes, einer Trennung oder Scheidung eines der Beteiligten zu informieren.

Die Folgen bedenken

So müsse man sich bewusst sein, dass im Todesfall eines Hauskäufers dessen Verpflichtungen gegenüber der Bank, aber auch gegenüber den Solidarschuldnern oder Bürgen, auf seine Erben übergehen, sagt Späni. Analog gehen beim Ableben eines Solidarschuldners oder Bürgen dessen Rechte und Verpflichtungen auf seine Erben über. Aus der Solidarhaftung entlassen werden – etwa wenn es zu einer Scheidung oder Trennung kommt – kann man nur, wenn alle Solidarschuldner und die Bank damit einverstanden sind.

Zwar ist die Konsultation eines Rechtsexperten nicht gratis. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, lohnen sich jedoch eine fachkundige Beratung und ein sorgfältig redigierter Vertrag.